

GEMEINDE BURGHAUN

ORTSTEIL LANGENSCHWARZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „PFERDEHOF“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf, 15.11.2019

INHALT	SEITE
1. Planungserfordernis / Verfahren	1
2. Situation	1
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
3. Städtebauliche Planung	2
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Infrastruktur	2
3.3 Festsetzungen	3
4. Umweltbericht	3
4.1 Einleitung	3
4.2 Standort	4
4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope	4
4.4 Umweltzustand und erwartete Umweltauswirkungen	4
4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes	7
4.6 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	7
4.7 Planungsalternativen	7
4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung	7
4.9 Zusätzliche Angaben	9
4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	10
4.11 Quellen	10
4.12 Anhang	11

1. Planungserfordernis / Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Pferdehof“ im Ortsteil Langenschwarz der Gemeinde Burghaun dient der planungsrechtlichen Sicherung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs im Außenbereich als Pferdehof (Pferdezucht und -haltung) mit entsprechender Nutzung und Ergänzung der Bebauung. Voraussetzung ist die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans. Beide Planungen werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat daher am 10.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Pferdehof“ und die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

2. Situation

2.1 Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilbereich A) umfasst das Grundstück Gemarkung Langenschwarz, Flur 11, Flurstück 10 teilweise (0,72 ha). Betroffen ist die Hofanlage Schlitzer Straße 11 südwestlich der Ortschaft Langenschwarz. Für die Ausgleichsmaßnahme (Teilbereich B) wird eine weitere Teilfläche (0,82 ha) des Flurstücks 10 herangezogen.

Grundlage: Geoportal Hessen



2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen wird für das Planungsgebiet „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Der gemeindliche Flächennutzungsplan wird parallel zum hier durchgeführten Verfahren mit der 80. Änderung versehen, indem „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet Pferdehof“ umgewandelt wird.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Die Hofstelle mit ursprünglich rein landwirtschaftlicher (Wohn-)Nutzung soll nach baulicher Anpassung eine stabile Nutzungsstruktur als Pferdehof erhalten. Dazu wird aktuell eine bauliche Weiterentwicklung des Hofes durch den Neubau einer Bewegungshalle erforderlich. Weitere bauliche Erfordernisse sind innerhalb des Geltungsbereichs A denkbar (z.B. Anlage von Paddocks, Um- und Anbauten der Betriebsgebäude).

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Hofstelle als Pferdehof, wodurch die Attraktivität des Standortes insgesamt wesentlich verbessert werden kann.

3.2 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung besteht über die Hofzufahrt von der Landesstraße L 3169. Die bestehende Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird über die bestehenden Anschlüsse an die vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

Die bisherige Nutzung der Hofanlage ändert sich hinsichtlich der Verbrauchswerte durch die bauplanungsrechtliche Neudefinition nicht. U.a. ergibt sich keine Vergrößerung der Wohnfläche und auch kein durch die Pferdehaltung gegenüber der früheren Viehhaltung erhöhter Trinkwasserbedarf.

Allerdings ist die bisherige Löschwasserversorgung über die Trinkwasserleitung mit 21 m³/h unzureichend, so dass die zusätzliche Bereithaltung von min. 30 m³ Löschwasser in einer entsprechenden Zisterne festgesetzt wird.

3.3 Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung des Gebietes nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ vorbereitet. Diese Festsetzung ergibt sich aus der städtebaulichen Absicht, die zulässige Nutzung auf die Betriebsform Pferdehof zu beschränken.

Daneben legt der Bebauungsplan über die Festsetzung der GRZ fest, wie viel Fläche des Grundstücks überbaut werden darf (GRZ 0,4). Damit sind der Bau einer Bewegungshalle und evtl. Nebenanlagen sowie Erweiterungen der Scheunen-/Stall-Wohngebäude möglich.

Außerdem wird die Höhensituation durch das Festlegen von maximalen Gebäudehöhen (Traufhöhe 6,0 Meter, Gebäudehöhe 9,5 Meter) und somit die Einbindung in das Landschaftsbild geregelt. Diesem Ziel dienen auch die grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalten, Ergänzen und Ersetzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Des Weiteren wird, um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild zu bewirken, als Dachform nur das Satteldach mit Neigungen von 5°-45° zugelassen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Eine landwirtschaftliche Hofstelle soll durch bauliche Anpassung und Erweiterung in einen Pferdehof umgewidmet werden. Dazu ist u.a. der Neubau einer Bewegungshalle vorgesehen.

4.1.2 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze und Fachpläne

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich in der Beurteilung der Auswirkungen der im Bauleitplan fixierten Siedlungs-/Infrastrukturentwicklung an den in den Fachgesetzen dargestellten umweltgesetzlichen Zielen und Vorgaben und den nachfolgenden übergeordneten raumordnerischen Zielvorgaben und Fachplanungen.

In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Gesetz	Ziele für die Umweltprüfung/Landschaftsplanung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Sparsam und schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/ Maßnahmen zur Innenentwicklung, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz), Prüfung der Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten, Eingriffsregelung
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche), Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG), ergänzt durch Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden, • Erhalt der Bodenfunktionen • Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, • Sanierung von Altlasten
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG), ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung, • Einhaltung von Gewässerrandstreifen, • Niederschlagsversickerung, • Überschwemmungsschutz, • Erhalt der Qualität des Grundwassers

In Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Regionalplan Nordhessen (2009)

Im Regionalplan Nordhessen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

4.2 Standort

4.2.1 Lage, Topographie

Die Planungsfläche liegt in der Gemeinde Burghaun, Gemarkung Langenschwarz, südwestlich der Ortschaft Langenschwarz innerhalb der Feldflur. Sie besitzt eine Größe von 7240 m². Naturräumlich gehört der Planungsraum zum Osthessischen Bergland, Haupteinheit Fulda-Haune-Tafelland, Untereinheit Rombach-Hochflächen.

Die Planungsfläche liegt topografisch schwach bewegt mit nordwestlichem Höhepunkt in einer Höhenlage zwischen etwa 310 m und 314 m über NN. Begrenzt wird die überplante Fläche durch die Schlitzer Straße im Osten sowie landwirtschaftliche Flächen im Süden, Westen und Norden.

4.2.2 Nutzung, Bestand

Das Planungsgebiet ist landwirtschaftlich geprägt. Es besteht aus einer Hofstelle mit entsprechenden Gebäuden (Wohnhaus, Stall, Scheune), Freiflächen (Hof, Grünflächen, Garten) und Anpflanzungen. Daran schließt eine Acker-/Grünlandfläche an.

4.2.3 Potentielle natürliche Vegetation (pnV)

Die potentielle natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der typische Perlgras-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald.

Der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) ist auf basen- bzw. nährstoffreichen Böden (z.B. Basalt-, Buntsandstein- oder Muschelkalkverwitterungsböden) zu finden. Er ist lichtabhängig mit spärlich bis reichlich entwickelter Krautschicht aus Einblütigem Perlgras und/oder Waldmeister und zahlreichen anderen Mullbodenpflanzen ausgestattet. Übergangsformen zum Hainsimsen-Buchenwald werden hier zugerechnet.

4.3 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Es sind weder gesetzlich festgesetzte Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotope innerhalb oder in der näheren Umgebung des Planungsgebiets vorhanden (Natureg Viewer, HLNUG).

4.4 Umweltzustand und erwartete Umweltauswirkungen

4.4.1 Arten und Biotope

Zustand: Der reale Bestand im Plangebiet stellt sich in einer landwirtschaftlichen Hofanlage dar, die von Wiesen, Gehölzen/Heckenstrukturen und Acker-/Grünland umgeben ist. Der Bestandsplan (s.u.) stellt die entsprechenden Flächen mit Angabe der Flächengrößen dar. Demnach gliedert sich das Planungsgebiet in folgende Nutzungsarten auf:

Acker, intensiv genutzt	ca. 30 %
Wirtschaftswiese, intensiv genutzt	ca. 20 %
Gartenland	ca. 25 %
Dachfläche, Versiegelung/Pflaster	ca. 20 %
Heckenpflanzung	ca. 5 %

Die Hälfte des Plangebiets wird also von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingenommen, die andere Hälfte umfasst die Hofstelle mit Gebäuden, Zuwegungen, Pflasterflächen und Gartenflächen (Wiese/Rasen, Hecke, Bäume).

Bei den im Gebiet vorhandenen Bäumen und Sträuchern handelt es sich um Obst-, sonstige Laub- und Nadelgehölze.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem avifaunistisch wertvollen Bereich (Kiebitzgrund) gem. Landschaftsrahmenplan. Danach ist der Standort als regional und lokal bedeutsames Rastgebiet anzusprechen. Auf Grund der Kleinflächigkeit des Plangebiets bleibt dieses jedoch unbedeutend für den großräumigen avifaunistisch wertvollen Bereich.

Nach der Standorttypisierung für die Biotopentwicklung des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Bodenviewer Hessen, HLNUG) handelt es sich um einen Standort mit einem hohen Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Planungsfläche weist damit keine durch den Wasser- und Nährstoffhaushalt bedingten besonderen bzw. extremen Standorteigenschaften auf.

Auswirkungen: Die Festsetzung als Sondergebiet „Pferdehof“ könnte im ungünstigen Fall das gesamte Planungsgebiet eine Umgestaltung/Neunutzung erfahren. Da das Ziel der vorliegenden Planung jedoch in der Sicherung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs liegt, ist mit Ergänzungen der bestehenden Anlage zu rechnen. Möglich sind der Verlust der noch unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Gehölzbestände. Daher werden markante und wertvolle Gehölzbestände über grünordnerische Festsetzungen gesichert (vgl. Kap. 3.3 und Planzeichnung des B-Plans).

4.4.2 Geologie und Böden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden fußen auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- § 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zustand: Im Planungsgebiet steht mittlerer Buntsandstein an. Dieser ist durch vom Wind transportierte und abgelagerte feinkörnige Sedimente (äolische Sedimente) bedeckt. Dabei handelt es sich um mächtige Löss-Schichten. Darauf liegen Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden. Böden in Lößgebieten sind oft sehr fruchtbar - so weist die Fläche Ertragsmesszahlen zwischen 55-60 auf. Damit liegen die Ertragsmesszahlen deutlich über dem Durchschnitt der Gemarkung Langenschwarz von 45, so dass insgesamt von einem relativ ertragsstarken Standort gesprochen werden kann.

Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Lebensraumfunktion u.a.).

Nach der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, HLUg, s.Abb.) wird die Hofstelle nicht berechnet, da sie als Siedlungsgebiet eingestuft wird. Den Landwirtschaftsflächen kommt eine mittlere Bedeutung für die Bodenfunktionen zu.

In die Bewertung gehen vier Bodenfunktionen ein, die zu einem Gesamturteil aggregiert werden. Die Tabelle zeigt die Einzelbewertung der eingehenden Bodenfunktionen.

Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Dem Schutzgut Boden kommt für den Standort eine mittlere Bedeutung zu.

Bodenfunktion	Bewertung
Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung Biotopentwicklung	mittel
Lebensraum für Pflanzen, Ertragspotenzial	hoch
Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Feldkapazität	mittel
Boden als Abbau-, Ausgleichs-, Aufbaumedium, Nitratrückhalt	mittel

Auswirkungen: Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. Dies umfasst Versiegelungen bislang offener Bodenflächen - in erster Linie durch Errichtung von Hallen- / Stallgebäuden. Außerdem ist mit der Befestigung von Flächen (in offener Bauweise) zu rechnen und durch das Begehen der Pferde sind Verdichtungen nicht auszuschließen.

Im Gesamten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs nicht erheblich, jedoch als mittel einzustufen.

4.4.3 Wasser

Zustand: Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Für das Grundwasser kann ein mittlerer Schutzbedarf, der aus der Grundwasserergiebigkeit (mittel) und der Verschmutzungsempfindlichkeit (mittel) resultiert, angenommen werden.

Auswirkungen: Den Belangen des qualitativen Grundwasserschutzes wird Rechnung getragen, wenn bei der Umsetzung der im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen den Vorgaben des § 5 Wasserhaushaltsgesetz entsprochen wird und bei den Maßnahmen, die sich auf das Grundwasser auswirken, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt angewandt wird, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften (somit auch der Grundwasserbeschaffenheit) zu vermeiden. Die vorgesehene Planung wird nur geringe Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt erzeugen.

4.4.4 Klima

Zustand: Da das Planungsgebiet z.T. als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wird, ist es in diesem Bereich nicht als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Fläche mit niedriger Vegetationsdecke führt auf Grund in der Nacht auftretender Auskühlung zur Produktion von Kaltluft. Dieses Kaltluftentstehungsgebiet steht jedoch in keinem direkten räumlichen Bezug zu Siedlungsgebieten und besitzt eine geringe Flächengröße in Relation zu den weiterhin zur Verfügung stehenden Freiflächen. Der Fläche kommt damit geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu.

Auswirkungen: Es werden keine Beeinträchtigungen für das örtliche Klima festgestellt.

4.4.5 Landschaftsbild

Zustand: Das Planungsgebiet liegt inmitten der offenen Feldflur südwestlich von Langenschwarz. Die Fläche mit der Hofstelle weist das typische Erscheinungsbild eines Landwirtschaftsbetriebs im Außenbereich auf. Die vorhandenen Hecken und Bäume strukturieren den Raum und binden die vorhandenen Gebäude in das Landschaftsbild ein. Insgesamt hat die Fläche mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, v.a. dem Gehölzbestand kommt eine hohe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans kann es durch die planungsrechtliche Umbezeichnung des Hofes und damit ermöglichten baulichen Ergänzungen zu geringfügiger Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds kommen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, auch in der weiteren Umgebung der Planungsfläche binden neu entstehende Gebäude gut ein.

4.4.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

4.4.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Zustand: Das Schutzgut Mensch wird in die Teilfunktionen „Wohnen / Wohnumfeld“ und „Erholung“ aufgegliedert. Die Planungsfläche selbst hat Bedeutung für das Wohnumfeld der Bewohner und Gäste und ist geprägt durch die bestehende Nutzung. Erholungsrelevante Infrastruktur bietet die angrenzende Schlitzer Straße. Für die Wohn- und Erholungsfunktion kommt dem Gebiet mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.4.8 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und damit zwischen den hier betrachteten Schutzgütern Wechselbezüge. Diese beeinflussen sich gegenseitig in vielfältiger Weise und in unterschiedlichem Maß. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt und örtliches Klima sind über Wirkungszusammenhänge funktional eng verbunden.

Der Wirkungspfad Boden-Wasser ist in den unversiegelten Bereichen des Gebietes trotz landwirtschaftlicher Nutzung noch intakt. Durch die geplante Versiegelung ergeben sich für diesen Wirkungspfad Beeinträchtigungen (z.B. Verringerung der Regenwasserversickerung, Reduzierung der natürlichen Oberflächenwasserretention). Dadurch entstehen Wechselwirkungen v.a. für Pflanzen, Tiere und das Kleinklima.

4.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

4.5.1 Abfälle

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden landwirtschaftliche Abfälle im Plangebiet anfallen. Diese sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bezüglich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

4.5.2 Abwasser

Die bestehende Ver- und Entsorgung des Grundstücks wird über Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gewährleistet.

4.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Dachflächen neu entstehender Gebäude können für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt werden. Diese Anlagen werden durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

4.5.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zur Erstellung der Gebäude, Zuwegungen und Stellplätze/Hofflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.6 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die „Null-Variante“ beinhaltet einen Verzicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Damit ergäben sich qualitativ ähnliche bis keine Auswirkungen. Allerdings würden die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofanlage hin zu einem Pferdehof nicht gegeben sein und damit der Fortbestand des Hofes gefährdet sein. Auch bei ausschließlicher Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung wäre eine privilegierte bauliche Erweiterung denkbar.

4.7 Planungsalternativen

Planungsrechtlich ist die Festsetzung als Sondergebiet unabdingbar, da die künftige Nutzung auf einen Pferdehof beschränkt werden soll.

4.8 Eingriffs-Ausgleichsplanung

4.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, Landschaftsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungs-

plans Festsetzungen mit baulichen und gestalterischen Auflagen zur Gestaltung der Einrichtungen sowie Beschränkung der baulichen Nutzung ausgerichtet auf bedarfsgerechte Entwicklung getroffen.

Darüber hinaus werden nachfolgend allgemeine Hinweise zu Möglichkeiten der Vermeidung und Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft schutzgutbezogen und projektbezogen dargestellt:

Arten / Biotope / Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna

- Bedeutende und/oder wertvolle Biotopstrukturen (z.B. Gehölze, Obstwiesen, Kleingewässer) in ihrem Bestand schützen
- baubedingte Eingriffe nicht während der Vogelbrutzeit (01. März - 30. September)
- flächensparende und -schonende Bebauung
- verlorengelassene Lebensräume/Habitats im Vorhinein ersetzen (z.B. Anbringen von Nisthilfen als Ersatz-Brutmöglichkeiten für Vögel)
- Frei- und Restflächen ohne Repräsentationscharakter (z.B. in Gewerbe- / Industriegebieten) extensiv pflegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzen

Boden

- sparsamer Umgang mit Boden: Bauweise so wählen, dass möglichst wenig Boden überbaut, versiegelt oder verdichtet wird
- Bodenstruktur soweit möglich erhalten – nicht mehr Boden bearbeiten und verdichten wie notwendig, sorgfältige Planung muss vorausgehen
- Verwendung von breittufigen, offenporigen Pflastern zur Aufrechterhaltung bestimmter Bodenfunktionen
- Mutterboden (humoser Oberboden) getrennt vom mineralischen Unterboden abschieben und den gelagerten Oberboden vor Austrocknung, Auswaschung und Aushagerung schützen, z.B. durch Einsaat von Landschaftsrasen
- alle bauzeitlich bzw. vorübergehend in Anspruch genommene Flächen unmittelbar nach dem Ende der Bautätigkeiten rekultivieren

Wasser

- Versickerung von Regenwasser vor Ort (durch z.B. wasserdurchlässige Befestigungen für Straßen, Wege, Hofzufahrten etc.) oder Einleitung in ein Fließgewässer im näheren Umfeld
- Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für entstehende Haushalte und Gewerbe durch die Anlage von Zisternen
- Abwasser über Trennsysteme abführen
- geordnete Lagerhaltung von Treib- und anderen wasser- und bodengefährdeten Stoffen während der Baumaßnahmen

Klima / Luft

- Nutzung regenerativer Energien (z.B. Festsetzung von Solarthermie- bzw. Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen)
- Ausrichtung der Gebäude Richtung Süden zur passiven Sonnenenergieausnutzung und Berücksichtigung der Grundsätze solaren Bauens

Orts- und Landschaftsbild

- Eingrünung der neuen Baukörper in den Übergangsbereichen zur offenen Landschaft
- Gestaltung der neuen Gebäude so wählen, dass sie von den Baumaterialien, der Bauform und Bauhöhe in das Orts- und Landschaftsbild passen, Orientierung an älteren orts- oder landschaftsraumtypischen Gebäuden

Schutzgutübergreifende Maßnahmen

Wie oben teilweise schon ersichtlich dienen viele Maßnahmen mehreren Schutzgütern. Eine Minimierung des Flächenverbrauchs kommt z.B. dem Wasserhaushalt, dem Schutzgut Boden, der Flora und Fauna und dem Kleinklima zugute.

4.8.2 Flächenbilanz / Kompensationsbedarf

Bestand (s. Plan Anhang, Biotoptypenkartierung)	ca.
Acker, intensiv genutzt	2.225 m ²
Wirtschaftswiese, intensiv genutzt	1.535 m ²
Gartenland	1.760 m ²
Dachfläche, Versiegelung/Pflaster	1.440 m ²
Hecke	270 m ²
Summe	7.230 m²
Planung	ca.
Sondergebiet (GRZ 0,4)	6.960 m ²
- max. mögliche Versiegelung (GRZ 0,4 + ½ GRZ = 0,6)	ca. 4.200 m ²
- nicht bebaubare / nicht versiegelbare Fläche	ca. 2.800 m ²
Hecke	270 m ²
Summe	7.230 m²

Mit Umsetzung der Planung ist nach den Festsetzungen eine Versiegelung von insgesamt ca. 4.200 m² möglich (max. mögliche Versiegelung gemäß GRZ). Abzüglich der bestehenden Versiegelung von 1.440 m² ergibt sich eine zulässige **Neuversiegelung** von rund **2.750 m²**. Die Kompensation wird durch eine Ausgleichsmaßnahme auf dem Hof(anschluss)grundstück gewährleistet.

4.8.3 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Eine Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Langenschwarz, Flur 11, Flurstück 10 in einer Größe von 8.250 m² (Geltungsbereich B) wird der extensiven Nutzung zugeführt, was einem Flächenverhältnis Neuversiegelung : Extensivierung von 1 : 3 entspricht. Die Teilfläche liegt auf der dem Hof entgegengesetzten Seite des Wiesengrundstücks, da in Hofnähe eher intensive Nutzung bzw. Pferdeauslauf zu erwarten sind.

4.9 Zusätzliche Angaben

4.9.1 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung erfolgte verbal - argumentativ mit einer dreistufigen Bewertung der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut sowie einer dreistufigen Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter (gering, mittel, hoch). Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

4.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die unten angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4, Abs. 3 BauGB nutzen.

In der Praxis sind vor allem kleinere Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung wie Burghaun auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Im vorliegenden Fall kann die Gemeinde Burghaun vor allem die Umsetzung des Bebauungsplans beobachten sowie sicherstellen, dass die grünordnerischen Maßnahmen (Hecken- / Baumpflanzung) und Kompensationsmaßnahmen hergestellt werden.

4.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die planungsrechtliche Nutzungsänderung wird die bestehende Hofanlage zusätzlich als Pferdehof nutzbar und baulich erweiterbar. Insgesamt sind aufgrund der Nutzung der Flächen sowie der Vorbelastungen Beeinträchtigungen v.a. für die Naturgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope anzunehmen.

4.11 Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden herangezogen:

Landschaftsrahmenplan Nordhessen, 2000

Klausing, Otto: Die Naturräume Hessens, Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden, 1988

Bohn, Udo: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 – Potentielle Natürliche Vegetation - Blatt CC 5518 Fulda. Schriftenreihe für Vegetationskunde, Hrsg.: Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Heft 15. Bonn-Bad Godesberg, 1981

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen, Wiesbaden, 2011

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), BodenViewer Hessen, Stand Mai 2017, <http://bodenviewer.hessen.de>

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Karten der potenziellen Kompensationsflächen im Offenland gemäß der Kompensationsverordnung, Blatt Gemarkung Langenschwarz, Stand 2014,

<https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/index.html#kompVO/KompVO>

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Hessisches Naturschutz-Informationssystem, NATUREG-Viewer Version 2.7, <http://natureg.hessen.de/>

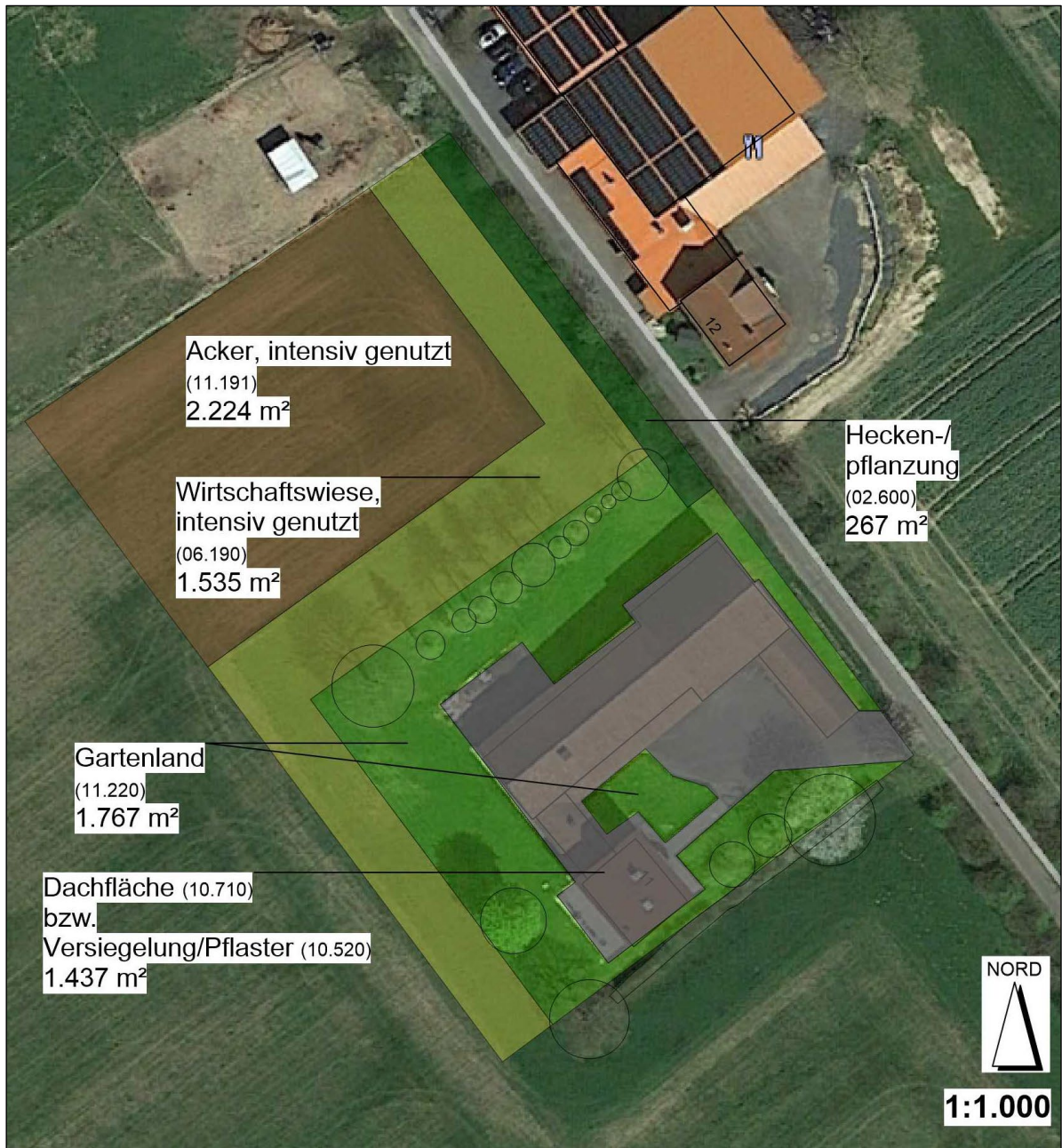
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), Stand Juni 2017, <http://gruschu.hessen.de>

Geodateninfrastruktur (GDI) Hessen, Stand Oktober 2018, <http://geoportal.hessen.de/>

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Umweltatlas Hessen, 2018, <http://atlas.umwelt.hessen.de>

November 2019, Wienröder Stadt Land Regional

4.12 Anhang



Gemeinde Burghaun - OT Langenschwarz
Bebauungsplan "Pferdehof"

BIOTOPTYPEN-
KARTIERUNG

April 2019

Wienröder
Stadt Land Regional
Tel: 06656/503146
www.herget-wienroeder.de